

Agriturismo ed ecobonus (ordinario)

Le spese sostenute da un Agriturismo per il miglioramento termico dell'edificio, sostituzione di infissi, dove appunto si svolge l'attività agrituristica, rientra nella possibilità di utilizzare lo sconto in fattura del 50% se concesso dal fornitore?

Agriturismo e ecobonus (ordinario)

CORTE DI CASSAZIONE – Sentenza 12 novembre 2019, n. 29162

- **La detrazione d'imposta, ossia il bonus fiscale del 55%, è finalizzata alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti e si rivolge ad un'ampia platea di beneficiari ("soggetti ammessi alla detrazione"), siano essi persone fisiche non titolari di reddito d'impresa, o soggetti titolari di reddito di impresa, incluse le società, con la precisazione che, se gli immobili sui quali è effettuato l'intervento sono concessi a terzi a titolo di leasing, la detrazione è comunque dovuta, ma compete all'utilizzatore anziché alla società concedente.**

Visto di conformità – spetta il 110%

- Ho rilasciato il visto di conformità per il bonus 110% con sconto in fattura per i lavori effettuati da un'impresa per un committente privato (vari tipi di spesa detraibili, sia lavori trainanti sia trainati).
- Ora il dubbio è: come “visto” la mia fattura (anch'essa soggetta al bonus 110% e con lo sconto in fattura) dal momento che tutti i codici previsti sul sito dell'agenzia delle entrate (servizi per/comunicare/superbonus) fanno riferimento ai vari tipi di lavori edili (trainanti e trainati) ma non a consulenze?
- Devo usare il codice di uno dei lavori trainanti/trainati?

Interventi NON 110%

Per la ristrutturazione edilizia (c.d. classica) di un immobile (art 16-bis,.....TUIR) adibito ad abitazione principale non inquadrabile nei benefici del c.d. bonus 110% e che potrebbe usufruire delle detrazioni dal 36, 50, 65, 75, 85 o 90% in relazione al tipo di lavoro eseguito, l'avente diritto potrebbe chiedere direttamente lo sconto in fattura all'impresa esecutrice dei lavori?

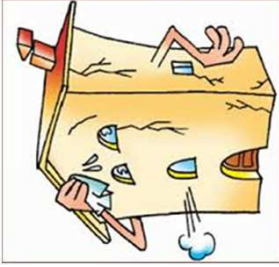
Se e si, in che percentuale?

La casella INTERVENTO SUPERBONUS è “barrata” se si tratta di un intervento TRAINATO eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti oppure sia un intervento antisismico in zona sismica 1, 2 e 3.



CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO SUPERBONUS
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X

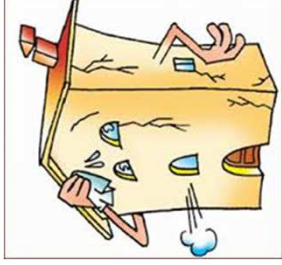


INTERVENTI ANTISMISICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3		
13	Intervento antisismico	X
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	X
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	X

ALTRI INTERVENTI		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X



INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO	
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)



INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI

26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X

Interventi NON 110%

Una volta ceduto il credito all'impresa, quali sono le procedure da utilizzare per la cessione del credito da parte del privato e l'accettazione del credito da parte dell'impresa?

Sono identiche a quelle del 110%?

- Ossia si dovrà accedere alla piattaforma on-line dell'Agenzia delle entrate sia per la cessione del credito che per l'acquisizione da parte dell'impresa?
- Se l'impresa esecutrice dei lavori non vuole fare lo sconto in fattura, il credito è cedibile a chiunque come nel caso del 110%?

Le asseverazioni e i visti di conformità

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.

Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

Soggetto abilitato

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA

Polizza assicurativa



Codice identificativo dell'asseverazione

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Professionista abilitato

Codice fiscale del professionista

Polizza assicurativa



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

**Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (prot. 283847/2020)
Aggiornato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 12 ottobre 2020, prot. 326047/2020
Aggiornato con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 30 marzo 2021 prot. 83933/2021**



Il modello di comunicazione è presentato soltanto in sede di:

- opzione per lo sconto in fattura;
- prima cessione del credito effettuata direttamente dal beneficiario della detrazione.

Le ulteriori cessioni, infatti, sono comunicate esclusivamente attraverso apposite funzionalità presenti nel sito internet dell'Agenzia delle entrate (piattaforma Cessione Crediti)

The screenshot displays the website of the Agenzia delle Entrate, specifically the page for downloading the 'Sogef Application' software. The page is titled 'Software per interventi edilizi e Superbonus'. A progress bar indicates the download status, and a confirmation dialog box asks 'Si desidera eseguire questa applicazione?'. The dialog box provides details about the application, including its name 'Sogef Application', the publisher 'Sogef - Società Generale d'Informat...', and the position 'https://bis.agenziaentrate.it'. The website header includes the logo of the Agenzia delle Entrate and navigation links for 'Cittadini', 'Imprese', and 'Professionisti'. The footer shows the date '23/05/2021' and the time '14:40'.



Dalla seconda cessione in poi

Manuale_Utente Piattaforma cessione crediti.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Modifica Vista Firma Finestra ?

Home Strumenti Manuale_Utente PL... x

4 / 15 167%

Il file è conforme allo standard PDF/A ed è stato aperto in sola lettura per evitare modifiche. **Abilita modifica**

Cerca "Disegnare una linea"

Esporta PDF
Modifica PDF
Crea PDF
Commento
Combinare i file
Organizza pagine
Redigere
Proteggere
Comprimi PDF
Compila e firma
Invia per commenti
Altri strumenti

Converti e modifica i PDF con Acrobat Pro DC
Attiva versione di prova

18:15
29/11/2020

Servizi per

- Inviare
- Pagare
- Registrare contratti di locazione
- Comunicare**
- Richiedere
- Validare e convertire file
- Fatture e corrispettivi
- Ricevute
- Software
- Comunicazioni
- Regime IVA mini One Stop Shop
- Consultazioni
- Deleghe

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) / [Servizi per](#) / Comunicare

Comunicare

- [Bonus Vacanze](#)
- [Emissione Fatture](#)
- [Domicilio per notifica atti](#)
- [PEC per notifica atti](#)
- [Opzione archivio VIES](#)
- [Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità corrente](#)
- [Segnalazioni Studi di Settore - Redditi annualità precedente](#)
- [Dichiarazione sostitutiva relativa al canone di abbonamento alla televisione per uso privato](#)
- [Costituzione gruppo IVA](#)
- [Credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali](#)
- [Piattaforma Cessione Crediti](#)**
- [Comunicazione cessione crediti d'imposta locazioni](#)
- [Bonus TV](#)

[File](#) [Modifica](#) [Visualizza Cronologia](#) [Segnalibri](#) [Strumenti](#) [Aiuto](#)
 Agenzia delle Entrate - Cessione Crediti

[TempoPortal](#) [Home](#) [Maria Patrizia](#) [Progetto Studio](#) [Agenzia delle Entrate](#) [BPM - Home](#) [Google](#) [Brevetti in Telemaco](#) [Home - Studio Maria](#) [TempoPortal](#) [Posta Elettronica Cert.](#) [Amazon.it elettronica](#) [ChiediBancal](#) [Privati e Famiglia](#)

[Cerca](#)

Utente: MRRMPT51D66F842Y - 000 (T9271624)
 MARRA MARIA PATRIZIA

Esci

Agenzia delle Entrate

La mia scrivania

Cessione Crediti


[Home](#) [Monitoraggio](#) [Cessione](#) [Accettazione](#) [Lista Movimenti](#)

Ti trovi in: [Home](#)

Home


Con la Piattaforma Cessione Crediti i fornitori che hanno applicato gli sconti e in generale i soggetti cessionari dei crediti possono accettare le transazioni (ove richiesto) e comunicare all'Agenzia l'eventuale ulteriore cessione del credito ricevuto. La Piattaforma potrà essere estesa ad altre fattispecie compatibili con le sue funzionalità. La Piattaforma è composta da quattro funzioni: 1) Monitoraggio crediti 2) Cessione crediti 3) Accettazione crediti/sconti 4) Lista movimenti

[Informativa](#)
[Manuale utente...pdf](#)




Monitoraggio crediti
Tramite questa funzionalità l'utente può consultare le operazioni di cessione e/o accettazione/trifido dei crediti, nonché di conferma degli sconti.

[Monitoraggio crediti](#) →




Cessione crediti
Tramite questa funzionalità l'utente può comunicare la cessione, totale o parziale, dei propri crediti a favore di altri soggetti.

[Cessione crediti](#) →




Accettazione crediti/sconti
Tramite questa funzionalità l'utente può decidere di accettare o rifiutare le comunicazioni di opzione per lo sconto e di cessione dei crediti pervenute da altri soggetti.

[Accettazione crediti/sconti](#) →



Lista movimenti
Tramite questa funzionalità l'utente può interrogare le operazioni eseguite.

[Lista movimenti](#) →



18:11
 29/11/2020

GENERAL CONTRACTOR

la stampa specializzata ha ultimamente posto l'attenzione sulle risposte fornite a metà aprile in relazione agli interpelli sul G.C. (risp. n. 254 del 15/04/2021 e n. 261 del 19/04/2021) commentandole, secondo me, in modo restrittivo.

Alla luce dei vari commenti apparsi sulla stampa ed a seguito di scambi di opinione tra colleghi, ritengo, però, fuorvianti le conclusioni a cui si è giunti.

L'interpretazione restrittiva data alle citate risposte dell'Agenzia Entrate da parte dei commentatori e dei colleghi con cui mi sono confrontato, è quella di escludere dal credito di imposta qualsiasi spesa che ecceda quella fatturata dai vari subappaltatori al GC.



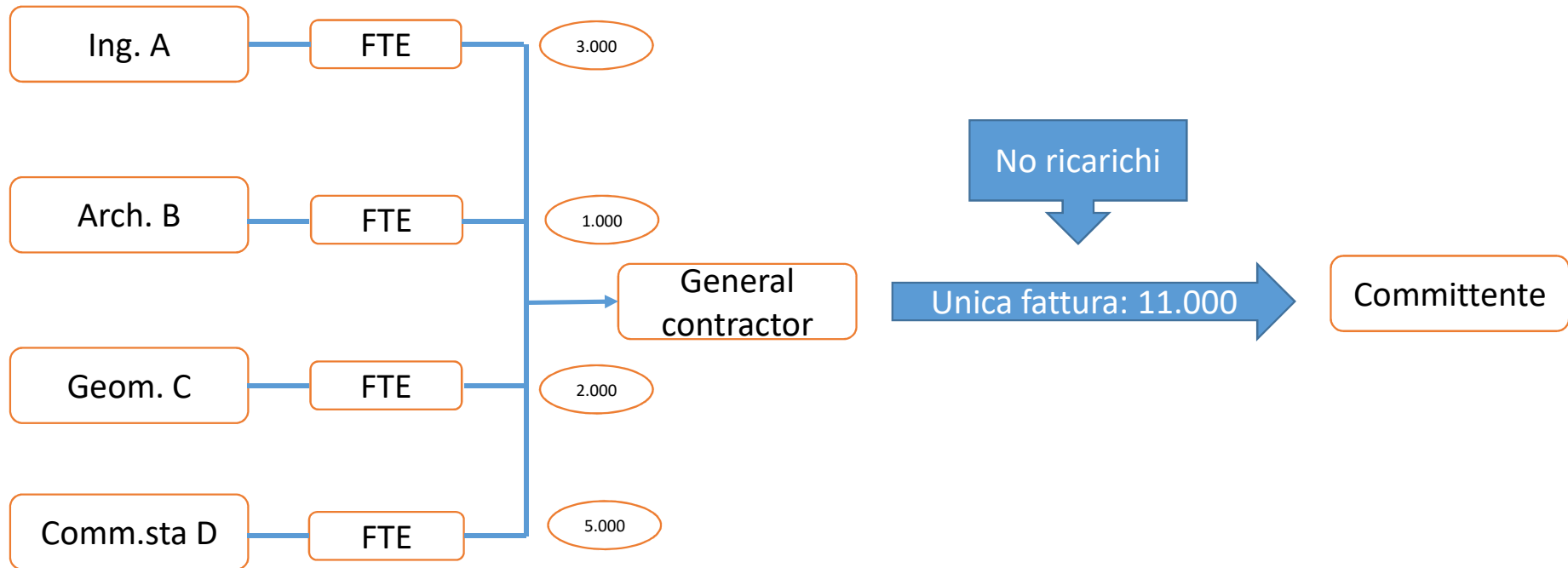
Risposta n. 254 – General contractor (mandato senza rappresentanza)

- servizi di coordinamento in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera di cui all'art. 92 del D.Lgs n. 81/2008;
- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- direzione dei lavori
- contabilità dell'opera
- asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici
- corrispondente congruità delle spese sostenute di cui all'articolo 119 comma 13 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34,
- servizio di responsabile dei lavori
- visto di conformità

Professionisti



Risposta n. 254 – General contractor



Fattura 1° SAL

Realizzazione isolamento termico involucro edificio Via Mazzini 34 – Roma
(importo complessivo da contratto 50.000 iva compresa)

1° SAL	25.000
Ing. Precisini (APE ante lavori e CILA)	2.500
Architetto Crollo (direzione lavori)	1.500
Geometra Reggo (sicurezza cantiere)	<u>2.000</u>
	<u>Totale 31.000</u>
	Iva 10% 3.100
	<u>Totale 34.100</u>
Sconto in FT art. 121 del DL n. 34/2020	<u>34.100</u>
Importo dovuto:	zero

GENERAL CONTRACTOR

Esempio proposto nel quesito.

- Valore degli interventi edili da realizzare, comprese spese tecniche, rilevato dal computo metrico del tecnico: 100
- Prezzo concordato tra Committente e CG 100
- Prezzo concordato tra GC e subappaltatore . . . 80

A seguito di specifico contratto tra GC e subappaltatore, quest'ultimo fatturerà al GC i lavori a 100 e riceverà dal GC una fattura di 20 per le attività di coordinamento, controllo, accesso al credito, ecc. regolato da un separato contratto.

Ristrutturazioni edilizie NON 110%

- Necessitano comunque le asseverazioni da parte dei tecnici ingegneri, geometri e il visto da parte del commercialista?

Le comunicazioni all'ENEA

Art. 16, comma 2-bis, D.L. n. 63/2013

Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo [...] sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati.

Nuova decorrenza 1° gennaio 2018 per

- ristrutturazioni che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili;
- bonus mobili.



Le comunicazioni all'ENEA

Art. 16, comma 2-bis, D.L. n. 63/2013

In quali casi è obbligatoria la comunicazione all'ENEA:

- sostituzione serramenti comprensivi di infissi;
- coibentazione delle strutture opache;
- installazione o sostituzione di impianti tecnologici (collettori solari, generatori di calore, pompe di calore, microgeneratori, sistemi di contabilizzazione, sistemi di termoregolazione, impianti fotovoltaici, ecc.);
- elettrodomestici (nell'ambito "bonus mobili").



Le comunicazioni all'ENEA

Modalità di trasmissione

Sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>

Entro 90 giorni da

- ristrutturazioni: data di ultimazione dei lavori / collaudo / dichiarazione di conformità (quando prevista);
- elettrodomestici: data di acquisto.

L'omessa trasmissione all'ENEA della comunicazione, seppur obbligatoria per il contribuente, non determina la perdita del diritto a beneficiare della detrazione fiscale.

(Agenzia delle Entrate, Risposta n. 46 del 18.4.2019)



Bonifici dedicati per i bonus edilizi

Per i pagamenti debbono utilizzarsi i bonifici a fronte del quale poi la banca trattiene la ritenuta d'acconto dell'8% oppure debbono essere effettuati in altro modo?

Bonus facciate – ripartizione della spesa

Fratello e sorella sono proprietari di un condominio minimo (3 appartamenti ciascuno), con codice fiscale ma senza amministratore.

Non hanno le tabelle millesimali e hanno a suo tempo deciso di dividere tutte le spese a metà.

Oggi la sorella vorrebbe rifare la facciata, il fratello no, quindi lei ha proposto di farla da sola sostenendo tutte le spese.

Si chiede se a questo punto può detrarle interamente (ovviamente al 90%) e non solo per la metà di quanto sostenuto.

Non essendoci nel "bonus facciate" il limite di spesa per condominio/unità immobiliare, è corretto considerare detraibile al 100%, per la sorella che le sostiene, l'intero 90% delle spese per il rifacimento delle facciate?

Codice civile – 1123

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione

Cass. civ. n. 641/2003

Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini.

Bonus facciate – ripartizione della spesa

In alternativa alla detrazione decennale in dichiarazione è possibile per lei cedere il credito o trovare una ditta che applichi lo sconto in fattura sull'intera spesa sostenuta? La fattura deve essere intestata a lei o al condominio?

Cessione del credito alla banca

L'impresa ha fatto il lavoro al committente per € 100.000 concedendo sconto in FT il committente comunica all'Ade con l'apposita procedura la cessione del credito (opzione sconto fattura) nel ns caso € 110.000,00 e l'impresa accetta il suddetto credito.

A questo punto l'impresa con il credito "comprato" di € 110.000,00 si rivolge ad una banca e/o poste per cedere il credito. L'impresa stipula con la banca il contratto col quale la banca compra il credito di € 110.000,00 a € 104.000,00.

Che cosa deve fare a questo punto l'impresa?

Il modello da trasmettere all'ADE come va compilato nelle varie sezioni?

Che documenti deve avere l'impresa disponibili per la compilazione? Dal committente si deve far dare tutti i documenti compresi le varie asseverazioni e visti o.....niente visto e considerato che comunque il responsabile di tutto (cioè colui che l'ADE cercherà per i controlli) è il committente?



Interventi condominiali e su singole unità immobiliare

Un commercialista che ha ricevuto incarico dal condominio di apporre il visto di conformità e predisporre l'invio della comunicazione per l'opzione di sconto in fattura relativa all'intervento condominiale TRAINANTE (cappotto termico), riceve anche incarico (o meglio, incarichi) dai singoli condomini di predisporre la medesima comunicazione con visto di conformità per l'opzione per sconto in fattura relativamente agli interventi TRAINATI sulle singole unità abitative.

Cessione delle rate successive alla prima

- Lo scorso 15 aprile 2021 un contribuente non ha presentato all'ade la comunicazione di cessione credito di imposta maturato per lavori di ristrutturazione (detrazione 50%) svolti nell' anno 2020 che hanno maturato un credito di imposta pari ad € 10.000,00. Alla luce di quanto esposto può il contribuente comportarsi come segue?
 1. con il mod.730/21 detrae euro 1.000,00 cioè la rata n.1 di 10
 2. entro 31 maggio 2021 presenta all'ade la comunicazione della cessione del residuo credito di € 9000,00 pari alle residue n.9 rate dopo aver stipulato con una banca il contratto per la cessione del credito

Sconto in fattura NON relativo al 110%:

- Occorre un contratto scritto che ne disciplina lo sconto in fattura? Il fornitore come può essere certo che lo sconto applicato è rispettoso del massimale previsto per i lavori complessivamente svolti?
- Quali sono gli accorgimenti che deve tenere il fornitore che applica lo sconto in fattura, ovvero, se il fornitore è tenuto o meno ad acquisire la documentazione inerente al credito (anche in virtù del tetto massimo dell'agevolazione che non può essere monitorato, ed anzi, possibilmente sfruttato da più fornitori anche per lo stesso intervento (pensiamo ad un unico fabbricato ove vi sono impresa edile, idraulico, elettricista, etc., oppure a continuazione di lavori già eseguiti)) quali SCIA, importo dell'eventuale credito già usufruito, etc?
- Il modello per la comunicazione all'ADE viene inviato dal cliente o dal fornitore?
- La presentazione del modello all'ADE per poter ottenere il credito (per poterlo poi successivamente cedere) è soggetto al pagamento della fattura o può essere presentato a prescindere?
- In ipotesi di controllo da parte dell'ADE, laddove venisse rilevato che lo sconto in fattura è stato operato in maniera illegittima (magari perché è stato superato il complessivo limite di legge o per carenza dei titoli autorizzatori o per altre ragioni) la responsabilità ricade unicamente sul client

SAL per il 110% e dintorni

- Qual è il numero massimo di rate in cui è possibile dividere il bonifico da rimettere a chi esegue i lavori (es. lavori totali euro 90.000, massimo 3 rate da 30.000/cad.)?
- L'eventuale numero massimo di rate di cui al punto soprastante è da considerarsi in senso assoluto o per ogni singolo prestatore d'opera (nell'esempio del punto 1, se i 90.000 sono complessivamente dovuti a 3 imprese, esempio muratore, elettricista ed idraulico)?

Contribuente italiano residente all'estero

E' iscritto AIRE che ristruttura immobile in Italia: il bonifico può eseguirlo anche da estero o meglio far transitare il denaro dal c/estero ad un c/italiano, tenuto conto che, a volte, i c/c esteri, nelle specifiche del bonifico, non hanno le stesse caratteristiche del bonifico "parlante" italiano.

Lavori su singole unità condominiali

- Un cliente del nostro studio abita in condominio di 9 persone
- questo cliente è già proprietario di un appartamento in comproprietà con la madre e la sorella ed ha acquistato un appartamento confinante di circa 85 mq. Entrambi sono al pian terreno con il sottostante piano interrato dove ci sono i garages;
- L'assemblea condominiale, pur lasciando ai singoli la possibilità di fare i lavori non sembra intenzionata ad effettuare i lavori trainanti (cappotto Termico e impianto di riscaldamento a pompa di calore)
- Il Cliente, tenuto conto di questa situazione è intenzionato a fare i lavori previsti per il suo appartamento (Cappotto Termico ed impianto di riscaldamento a pavimento radiante con conseguente isolamento termico della superficie con i sottostanti garages) sfruttando l'interno del totale delle pareti che danno verso l'esterno isolando così l'intera superficie dell'appartamento.
- Ritieni che possa usufruire del bonus 110%?

•

Imprenditore individuale e immobile A10

- Imprenditore individuale;
- Immobile sul quale devono essere eseguiti interventi: CAT. A/10 (strumentale per natura);

Tipologia degli interventi: spese di ristrutturazione e di efficientamento energetico.

- Si chiede, in relazione alla tipologia dell'immobile, per quali spese è possibile fruire dei vantaggi fiscali previsti dalla normativa vigente.

Sismabonus – abbattimento e ricostruzione

Un'impresa di costruzione con regolare licenza edilizia, demolisce l'immobile in proprietà e costruisce n.4 unità immobiliari (riducendo il volume preesistente); chiediamo quindi se per quanto riguarda il credito sisma bonus possa essere beneficiato da n.4 acquirenti; in caso positivo se credito può essere ceduto all'impresa con sconto in fattura?

Sconto in fattura"

- Affinché il cliente possa compilare nell'area riservata del sito AdE di voler optare per lo sconto in fattura, la fattura stessa deve essere già stata emessa dal fornitore oppure il fornitore può emetterla dopo che ha riscontrato nella propria area riservata che il cliente gli ha ceduto il credito d'imposta usufruendo dello sconto?
- qualora il fornitore emetta la fattura (e consegni la merce) indicando lo sconto e poi il cliente non provveda a compilare la cessione del credito (sotto forma di sconto) nell'area riservata, il fornitore cosa deve fare? Emettere nota di credito e rimettere una fattura per l'intero importo?
- Altresì qualora il cliente non abbia diritto alla agevolazione (per ristrutturazione, sismabonus, etc) ed il cliente ha accordato lo sconto in fattura cosa succede ?

Cessione del credito alle banche

- Per gli interventi edilizi con Bonus (escluso il Superbonus), dopo lo sconto in fattura e per la successiva cessione del credito alle banche, queste ultime hanno cominciato a richiedere alle imprese edili una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (o altro, dipende dalla banca) che attesti la quantità e i relativi costi/spese dei **lavori eseguiti in corrispondenza** della fattura (quindi o lavori totali o lavori eseguiti fino al Sal).
- Sia il provvedimento AdE che la relativa Circolare entrambi dell' 08/08/2020 si limitano a specificare che la Opzione “..può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori..”
- Ci sono novità rispetto a questo punto? In alcuni casi le imprese sono costrette ad emettere fatture di acconto (per sopravvivere e finanziare il proseguimento dei lavori..) non perfettamente corrispondenti all'effettivo stato di avanzamento dei lavori....secondo voi ci sono criticità su questo aspetto?
- Specifico che la banca vuole questa indicazione “firmata” solo dalla Impresa e NON dal Direttore dei lavori.

Cessione del credito alle banche

Art. 121 – dl n. 34/2020

I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
 - b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
- **1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.** Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Lavori su singola unità immobiliare in condominio con vincolo paesaggistico

- L'immobile è in un condominio con più di 4 unità immobiliari, **non ha l'accesso autonomo**, ma ha gli impianti autonomi, quanto a riscaldamento, luce ed acqua. L'intervento condominiale non viene fatto.
- Sostituzione della caldaia a pompa di calore, che fa da "trainante", salto di 2 classi energetiche asseverato dal tecnico, cappotto termico su pareti interne, che affacciano su una corte condominiale.
- Il contribuente ha in corso una ristrutturazione edilizia, e vorrebbe accedere al 110% per la caldaia, cappotto termico parziale, ed infissi, appellandosi al fatto che si trova in una **città sottoposta a vincoli paesaggistici**, facendo riferimento alla circolare n°30/2020.
- Apponendo il visto di conformità, il consulente è sottoposto a rischi maggiori, o si ritiene sia una scelta percorribile, con le dovute cautele

vincolo paesaggistico Circolare n. 30/2020

- 3.1.5 D. Si chiede se possa essere riconosciuto il Superbonus per l'installazione del cappotto termico interno in edifici sui quali insistono vincoli storico-artistici o paesaggistici, in considerazione dell'impossibilità di effettuare interventi di isolamento dell'involucro che possano portare al miglioramento di almeno due classi energetiche
- R. L'articolo 119, comma 2, del decreto Rilancio prevede che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (12) o gli interventi cd. "trainanti" di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, **la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi cd. "trainati", fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche** oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe. Pertanto, come chiarito nella circolare n. 24/E del 2020, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto Codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.
- Nell'ambito dei predetti interventi si ritiene che, nel rispetto di tutti i requisiti previsti dalla norma agevolativa, possa rientrare anche l'installazione del cappotto termico interno

vincolo paesaggistico - Circolare n. 30/2020

- 3.1.6 D. Nel caso in cui in un edificio vincolato siano impediti, come indicato nel comma 2 dell'articolo 119, gli interventi trainanti e si eseguono solo interventi trainati, come deve essere effettuata la verifica del conseguimento del miglioramento di due classi energetiche?
- R. Se gli interventi riguardano tutte le unità immobiliari riscaldate che compongono l'edificio, la verifica si esegue considerando l'intero edificio. **Qualora, invece, l'intervento riguardi la singola unità immobiliare, la verifica va effettuata con riferimento a unità immobiliare e l'asseverazione va predisposta dal tecnico abilitato utilizzando la procedura prevista per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.**